

Nájemní smlouva
NS/OMM-0223/2017

Pronajímatel: Město Jaroměř

nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř,
IČO: 00272728, DIČ: CZ00272728
Bankovní spojení: KB a.s., pobočka Jaroměř
Číslo účtu: 9005-820551/0100
Zastoupené Ing. Jiřím Klepsou, starostou

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

Nájemce: Česká společnost ornitologická

Právní forma: spolek
Sídlo: Na bělidle 252/34, Smíchov, 150 00 Praha
IČO: 49629549, DIČ: CZ49629549, plátce DPH
Bankovní spojení: ČS a.s.
Čísla účtů: [REDACTED] [REDACTED]
Telefon: [REDACTED] – [REDACTED]
Zastoupen Mgr. Zdeňkem Vermouzkem, ředitelem spolku

(dále jen „*nájemce*“)

společně dále jen „*smluvní strany*“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „*obč. zák.*“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „*smlouva*“):

Čl. I. Prohlášení stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následující nemovité věci:
 - Pozemkové parcely parcelní č. 303, v obci Jaroměř, výměra 5.864 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba č. p. 36, typ stavby: jiná stavba, zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Náchod, pro katastrální území Josefov u Jaroměře.
 - Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání část nebytových prostor v 1.NP budovy č. p. 36 o výměře 164,06 m². Přesné vymezení předmětu nájmu je vyznačeno v příloze č. 1 této smlouvy. Pronajímatel má

tyto prostory označeny pro své účely evidenčním číslem 99.
(dále jen souhrnně jako „*předmět nájmu*“)

2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání obvyklým způsobem. Předmětu nájmu je zejména možné využít jako administrativně technické místnosti a sklady. Případnou změnu stavebně technického účelu prostor si nájemce uhradí na své náklady.
3. Nájemce prohlašuje, že se s právním i skutečným stavem předmětu nájmu seznámil a ten v uvedeném stavu do nájmu přijímá.
4. V předmětu nájmu se nenachází funkční vytápění prostor. V případě zájmu si jej nájemce zprovozní výhradně na své náklady, bez nároku na náhradu účelně vynaložených nákladů.

Čl. II. Předmět smlouvy

1. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli ve stanovených termínech nájemné.
2. Účelem nájmu je vytvoření zázemí spolku v předmětu nájmu.
3. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu opustit bez nároku na jakoukoli náhradu.
4. Tato nájemní smlouva nabývá účinnosti ode dne 1. 4. 2017.
5. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu dne 1. 4. 2017. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, jehož správnost stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.

Čl. III. Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu obvyklým způsobem jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání.
3. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v předmětu nájmu provádět žádné stavební nebo jiné trvalé změny.
4. Technické zhodnocení smí nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Strany se dohodly, že nájemce je nad rámec nájemného povinen platit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami předmětu nájmu ve smyslu § 1, 2, 3, 4 a 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu v platném znění.
6. Po dobu nájmu provádí nájemce úklid předmětu nájmu i úklid plochy bezprostředně před předmětem nájmu, a to vlastním nákladem, bez nároku na jakékoliv finanční nebo jiné

vyrovnání ze strany pronajímatele.

7. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné související obecně platné závazné předpisy a zajišťovat pravidelné revize.
8. Nájemce si zajistí dokumentaci požární ochrany, popř. pravidelné revize hasicích přístrojů a na vyžádání pronajímateli tuto dokumentaci požární ochrany doloží. K tomu mu pronajímatel poskytne nezbytnou součinnost.
9. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v Předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
10. Bez souhlasu pronajímatel nesmí nájemce zřídit třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo, tedy zejména uzavřít podnájemní smlouvu.
11. Nájemce je povinen zajistit, aby chované zvíře nezpůsobovalo pronajímateli nebo ostatním uživatelům předmětu nájmu obtíže nepřiměřené místním poměrům. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.
12. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že mu předmět nájmu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
13. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody na věcech umístěných v předmětu nájmu a za škody vzniklé jednáním třetích osob.

Čl. IV. Nájemné a platby

1. Nájemné je nájemce povinen platit ročně ve výši 45.000,00 Kč (čtyřicet pět tisíc korun českých). Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.
2. Roční nájemné za předmět nájmu bude ze strany nájemce uhrazeno pronajímateli na základě vystavení daňového dokladu, faktury (dále jen faktura), jednorázově v celkové částce 45.000,00 Kč s datem uskutečnění zdanitelného plnění („dále jen DUZP“) 1. 4. příslušného kalendářního roku, se splatností 30 dní od vystavení faktury. Úhrada bude provedena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u Komerční banky a.s., pobočka Jaroměř číslo účtu: 9005-820551/0100 podle údajů uvedených na faktuře.
3. Pokud dojde ke změně výše nájmu v průběhu kalendářního měsíce, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru, podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci
4. Zaplacením se rozumí připsání na účet pronajímatele.
5. Pro případ prodlení s placením nájmu za předmět pronájmu má pronajímatel nárok na úrok

z prodlení ve výši platných právních předpisů.

6. Zvyšování nájemného se řídí platnými právními předpisy v době jeho zvyšování.
7. Nájemce se zavazuje hradit vyúčtovatelnou paušální zálohu (dále jen „vyúčtovatelný paušál“) za spotřebovanou elektrickou energii ve výši 1.000,00 Kč ročně plus příslušná sazba DPH. Na základě zjištění skutečné spotřeby elektrické energie bude provedeno roční vyúčtování podle poměrového měřidla (počáteční stav bude uveden v předávacím protokolu), kde DUZP bude datum zjištění skutečných nákladů, k tomuto datu bude vystaven daňový doklad se splatností 14 dní od jeho vystavení.
8. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli vyúčtovatelný paušál za srážkovou vodu dle § 31 Vyhlášky č. 428/2001 Sb., ze dne 16. listopadu 2001, přílohy č. 16, ve znění pozdějších předpisů ve výši 9.101,00 Kč ročně plus příslušná sazba DPH. Na základě zjištění skutečných nákladů bude provedeno roční vyúčtování, kde DUZP bude datum zjištění skutečných nákladů, k tomuto datu bude vystaven daňový doklad se splatností 14 dní od jeho vystavení.
9. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli vyúčtovatelný paušál za studenou vodu (vodné a stočné) ve výši 360,00 Kč ročně plus příslušná sazba DPH. Na základě zjištění skutečné spotřeby bude provedeno roční vyúčtování, kde DUZP bude datum zjištění skutečných nákladů, k tomuto datu bude vystaven daňový doklad se splatností 14 dní od jeho vystavení.
10. Roční výše vyúčtovatelných paušálů bude ze strany nájemce uhrazena pronajímateli na základě vystavení daňového dokladu, faktury (dále jen faktura), jednorázově v celkové částce 10.461,00 Kč plus příslušné sazby DPH podle jednotlivých vyúčtovatelných paušálů, s DUZP 1. 4. příslušného kalendářního roku, se splatností 30 dní od vystavení faktury. Úhrada bude provedena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u Komerční banky a.s., pobočka Jaroměř číslo účtu: 9005-820551/0100 podle údajů uvedených na faktuře.
11. **Poměrná část předpisu na období 1. 4. 2017 – 31. 12. 2017 činí celkem 41.785,00 Kč plus příslušné sazby DPH dle rozpisu:**
 - nájemné 33.904,00 Kč bez DPH, osvobozené plnění
 - vyúčtovatelný paušál za spotřebovanou elektrickou energii 753,00 Kč plus příslušná sazba DPH
 - vyúčtovatelný paušál za srážkovou vodu 6.857,00 Kč plus příslušná sazba DPH
 - vyúčtovatelný paušál za studenou vodu 271,00 Kč plus příslušná sazba DPH
12. Poměrná výše předpisu nájemného a vyúčtovatelných paušálů bude ze strany nájemce uhrazena pronajímateli na základě vystavení daňového dokladu, faktury (dále jen faktura), jednorázově v celkové částce 41.785,00 Kč plus příslušné sazby DPH podle jednotlivých vyúčtovatelných paušálů, s DUZP 1. 4. 2017, se splatností 30 dní od vystavení faktury. Úhrada bude provedena bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u Komerční banky a.s., pobočka Jaroměř číslo účtu: 9005-820551/0100 podle údajů uvedených na faktuře.
13. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku příslušný měsíční vyúčtovatelný paušál v míře odpovídající změně ceny služby nebo dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Nájemce je povinen změněný měsíční vyúčtovatelný paušál platit od

prvního dne příslušného kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného odůvodněného oznámení nové výše příslušného vyúčtovatelného paušálu.

Čl. V. Skončení nájmu

1. Nájem lze vypovědět kteroukoliv smluvní stranou s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena písemnou formou druhé straně.
2. Ve výpovědi dle předchozího odstavce smlouvy nemusí být uveden její důvod; smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2310 odst. 1 obč. zák. se nepoužije.
3. V případě vypovězení nájmu pro hrubé porušení povinností ze strany pronajímatele nebo nájemce smí oprávněná smluvní strana od smlouvy písemně odstoupit ke dni doručení, tedy bez výpovědní doby. Hrubým porušením povinností může být zejména včasné neuhrazení plné výše nájemného, plateb za energie a služby nebo využívání předmětu nájmu k jinému účelu, než který byl sjednán v této smlouvě.
4. Nájemce je povinen po ukončení nájemního vztahu vrátit pronajímateli předmět nájmu v původním stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, předmět nájmu bude předán vyklizený a v případě budov nově vybílený.
5. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž účastníci zhodnotí stav předávaného předmětu nájmu a posoudí splnění povinností dle předchozího odstavce smlouvy. Předávací protokol stvrdí svými podpisy zástupce pronajímatele a nájemce.

Čl. VI. Závěrečná ujednání

1. V případě doručování je doručující smluvní strana povinna doručit zásilku druhé straně osobně písemně, popř. doporučeně písemně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Nebude-li možné zásilku doručit, je zásilka považován za doručenu též uplynutím úložní doby u poskytovatele poštovních služeb, případně marným pokusem poskytovatele poštovních služeb o její doručení, bude-li adresát na uvedené adrese neznámý.
2. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, především pak občanským zákoníkem.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami.
4. Tato smlouva se uzavírá ve třech shodných vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
5. S ohledem na nezbytnost jeho správné identifikace nájemce souhlasí s použitím jeho osobních údajů pronajímatelem pro účely nájmu.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a smlouvu neuzavřely v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

8. Nájemce souhlasí se zveřejněním plného znění této nájemní smlouvy, jejích příloh a případných dodatků prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění provede výhradně pronajímatel.
9. Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada města Jaroměř na své schůzi dne 22. 3. 2017 usnesením č. 0470-13-2017-OMM-RM nadpoloviční většinou všech členů rady města.
10. Záměr města pronajmout nemovitou věc byl zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v radě města vyvěšením na úřední desce. Záměr byl zveřejněn od 10. 2. 2017 do 27. 2. 2017.

V Jaroměři dne 29. 3. 2017

V Praze dne 24. 3. 2017

.....
Ing. Jiří Klepsa, starosta

.....
Mgr. Zdeněk Vermouzek, ředitel spolku